



515

Besluit van 20 oktober 1995, houdende vaststelling van het Pachtnormenbesluit 1995

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 14 juli 1995, no. J 9510978, Directie Juridische Zaken;

Gelet op de artikelen 3 en 87 van de Pachtwet;

Gehoord het Landbouwschap en de Commissie van Advies voor het Grond- en Pachtprijspeil;

De Raad van State gehoord (advies van 22 september 1995);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 18 oktober 1995, no. J 9514165, Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

1. In dit besluit wordt onder de vrije verkeerswaarde verstaan de waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan.

2. Voor de toepassing van dit besluit worden voor het bepalen van de vrije verkeerswaarde de pachtersinvesteringen buiten beschouwing gelaten.

Artikel 2

1. De tussen partijen vastgestelde pachtprizen per ha per jaar voor land zonder woningen of andere opstallen worden verhoogd met 15% met een maximum van f 85,- per ha per jaar, met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan:

a. 2% van de vrije verkeerswaarde of

b. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar grasland, bouwland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, indien deze norm lager is dan 2 % van de vrije verkeerswaarde.

2. Indien de tussen partijen geldende pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen hoger is dan:

a. 2 % van de vrije verkeerswaarde of

b. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland

anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, wordt de pachtprijs verlaagd met 15 % met een maximum van f 85,- per ha per jaar, met dien verstande dat de pachtprijs niet lager kan zijn dan:

1°. 2 % van de vrije verkeerswaarde of

2°. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, indien deze norm lager is dan 2 % van de vrije verkeerswaarde.

3. Indien de pachtprijs, bedoeld in het eerste lid, niet van rechtswege wordt herzien ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Pachtwet, stelt de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen vast door de hoogst toelaatbare pachtprijs, zoals die berekend zou kunnen worden overeenkomstig de normen die golden op het moment voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit, te verhogen met 15%, met een maximum van f 85,- per ha per jaar, met dien verstande dat de hoogst toelaatbare pachtprijs niet meer bedraagt dan:

a. 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land of

b. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, indien deze norm lager is dan 2 % van de vrije verkeerswaarde.

4. Indien de pachtprijs, bedoeld in het tweede lid, niet van rechtswege wordt herzien ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Pachtwet, en de pachtprijs is hoger dan:

a. 2 % van de vrije verkeerswaarde of

b. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, stelt de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen vast door de pachtprijs te verlagen met 15 % met een maximum van f 85,- per ha per jaar, met dien verstande dat de pachtprijs niet lager kan zijn dan:

1°. 2 % van de vrije verkeerswaarde of

2°. de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage, indien deze norm lager is dan 2% van de vrije verkeerswaarde.

Artikel 3

1. De tussen partijen geldende pachtprizen voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven worden met 16.5% verhoogd.

2. Indien de pachtprijs, bedoeld in het eerste lid, niet van rechtswege wordt herzien ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Pachtwet, stelt de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs vast met inachtneming van het derde tot en met veertiende lid.

3. De grondslag voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven bestaat uit de in de onderstaande tabel vermelde bedragen, welke aangeven de maximale pachtwaarde in guldens per ha per jaar al naar gelang van bedrijfstype, bedrijfsgrootte en doelmatigheid van de gebouwen. Hierbij is het lagere bedrag van de volgende grootteklasse alleen van toepassing voor de oppervlakte waarmee de voorgaande grootteklasse wordt overtroffen.

4. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor bedrijfsgebouwen van bedrijven van 45 ha en groter wordt vastgesteld op basis van een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde doch tenminste op het bedrag dat volgens onderstaande tabel voor bedrijfsgebouwen tot 45 ha wordt verkregen.

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha		Doelmatigheid	
			zeer goed	voldoende slecht
Veeteelt en gemengde bedrijven	tot 15	625	340	95
	15-25	530	295	75
	25-35	465	255	70
	35-45	385	235	70
Akkerbouwbedrijven	tot 15	525	305	80
	15-25	480	270	75
	25-35	420	240	70
	35-45	355	180	70

5. De in bovenstaande tabel vermelde maxima voor iedere doelmatigheidsklasse zijn van toepassing voor bedrijfsgebouwen van de hoogste doelmatigheid in die klasse.

6. Bij de toepassing van de normen voor bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

7. In afwijking van het derde, vierde en vijfde lid wordt voor het geval door de verpachter of de toekomstige verpachter nieuwe bedrijfsgebouwen of glasopstanden worden gebouwd, over de vorm en inrichting waarvan, hetzij voor het ingaan, hetzij tijdens de geldigheidsduur van de pachtovereenkomst, schriftelijke overeenstemming met de pachter of de toekomstige pachter is bereikt, de hoogst toelaatbare pacht prijs voor deze bedrijfsgebouwen en glasopstanden voor de bij die schriftelijke overeenstemming overeengekomen duur vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving op grondslag van de vervangingswaarde alsmede naar de rente van het geïnvesteerde kapitaal en de eigenaarslasten. Deze vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs blijft van toepassing, ook indien wijziging optreedt in de persoon van de verpachter of van de pachter.

8. Met het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen wordt gelijkgesteld een zodanig ingrijpende verbouwing van bestaande gebouwen, dat deze gelijkwaardig zijn aan nieuwe gebouwen.

9. Voor het geval door de verpachter of de toekomstige verpachter aan de bedrijfsopstallen verbeteringen of bijzondere voorzieningen worden aangebracht, waaromtrent hetzij voor het ingaan, hetzij tijdens de geldigheidsduur van de pachtovereenkomst schriftelijke overeenstemming met de pachter of de toekomstige pachter is bereikt, kent de grondkamer voor de bij die schriftelijke overeenstemming overeengekomen duur een toeslag toe, vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving op grondslag van de vervangingswaarde, alsmede naar de rente van het geïnvesteerde kapitaal en de daaruit voortvloeiende verhoging van de eigenaarslasten. Deze toeslag blijft van toepassing, ook indien wijziging optreedt in de persoon van de verpachter of de pachter.

10. Indien de exploitatie van de bedrijfsgebouwen niet geschiedt in direct verband met de oppervlakte grond, is de hoogst toelaatbare pacht prijs een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde.

11. Indien de bedrijfsgebouwen bijzonder doelmatig zijn ingericht, is de grondkamer bevoegd voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs een toeslag toe te kennen.

12. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor de glasopstanden wordt vastgesteld naar de jaarlijkse afschrijving en rente op grondslag van de vervangingswaarde rekening houdende met de gebruikswaarde.

13. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor de overige opstallen is een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde.

14. De grondkamer houdt bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare

pachtprijs rekening met de staat van onderhoud van de bedrijfsgebouwen.

Artikel 4

1. Indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, bedraagt de hoogst toelaatbare pachtprijs 2 % van de vrije verkeerswaarde van dat land met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de in bijlage I van dit besluit vermelde norm per regio, onderscheiden naar bouwland, grasland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds, bedoeld in de tabellen 1 en 2 van genoemde bijlage.

2. Onder een partij als bedoeld in het eerste lid, wordt mede verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en de pleegkinderen van die partij.

Artikel 5

1. Voor land zonder woningen of andere opstallen en voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven is de hoogst toelaatbare pachtprijs:

a. die welke voortvloeit uit de toepassing van artikel 2, derde en vierde lid, onderscheidenlijk artikel 3, tweede lid, dan wel

b. die welke tot stand komt in die gevallen waarin door de grondkamers de hoogst toelaatbare pachtprijs, zoals die berekend zou kunnen worden overeenkomstig de normen die golden op het moment voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit is vastgesteld en waarbij de verhoging overeenkomstig artikel 2, eerste en tweede lid, onderscheidenlijk artikel 3, eerste lid, tot stand is gekomen.

2. Voor zover de grondkamers krachtens artikel 4 van de Pachtwet nadere regelen stellen, kunnen zij indien bijzondere omstandigheden daartoe nopen, voor door haar aan te wijzen delen van haar rechtsgebied, afwijken van de in de artikelen 2, 5 en 7 bedoelde bedragen.

Artikel 6

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning wordt vastgesteld aan de hand van het puntenstelsel voor agrarische bedrijfswoningen als opgenomen in bijlage II, waarbij per punt een bedrag van f 5,- per maand wordt berekend.

Artikel 7

1. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor een boomgaard is die welke voortvloeit uit de toepassing van artikel 2 dan wel artikel 4, vermeerderd met een bedrag voor de boomopstand, berekend overeenkomstig het tweede tot en met vierde lid.

2. Voor een boomopstand, aangelegd en opgekweekt door de pachter, is het in het eerste lid bedoelde bedrag nihil.

3. Voor een boomopstand van zeer goede kwaliteit, in volle productie, aangelegd en opgekweekt door de verpachter, is het in het eerste lid bedoelde bedrag f 1500,- per hectare per jaar.

4. Voor de overige boomopstanden geldt een bedrag, dat in redelijke verhouding staat tot het bedrag, genoemd in het derde lid.

Artikel 8

Indien de pachter ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet geen pachtersomslag is verschuldigd, kan de pacht prijs met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld, worden vermeerderd.

Artikel 9

1. Indien op het verpachte land een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, kan door de verpachter 50% van de ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente aan de pachter doorberekend worden met een maximum van f 50,- per ha per jaar.
2. Indien de geldelijke lasten welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn opgelegd, worden verhoogd in verband met door deze lichamen uit te voeren onderhoudswerkzaamheden, welke vóórdien ten laste kwamen van de pachter, kan de verpachter ten hoogste het bedrag van de aan die werkzaamheden verbonden kosten aan de pachter doorberekenen.

Artikel 10

De grondkamer gebruikt bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs een formulier, waarvan het model door Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij wordt vastgesteld.

Artikel 11

Het Pacht normen besluit 1977 wordt ingetrokken.

Artikel 12

Dit besluit treedt in werking met ingang van 31 oktober 1995.

Artikel 13

Dit besluit kan worden aangehaald als: Pacht normen besluit 1995.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 20 oktober 1995

Beatrix

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,
J. J. van Aartsen

Uitgegeven de *zevenentwintigste* oktober 1995

De Minister van Justitie a.i.,
H. F. Dijkstal

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 14 november 1995, nr. 221.

NOTA VAN TOELICHTING

§ 1. Inleiding

Het Kabinetsstandpunt naar aanleiding van het Rapport Heroverweging Pachtwetgeving (Kamerstukken II, 1990/91, 16 625, nr. 131) geeft aan dat een meer marktconforme benadering van de pacht noodzakelijk is om het instituut pacht voor de landbouw behouden te laten blijven.

Eén van de maatregelen om dit te bewerkstelligen is een gefaseerde verhoging van de pachtnormen zodat op termijn een netto rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde, exclusief eigenaarslasten, van onverpachte grond bereikt wordt.

De eerste stap om 2% netto rendement te bereiken is in 1992 gezet bij wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 (Stb. 1992, 542).

Ter uitvoering van de motie Huys en Van Noord (Kamerstukken II, 1991/92, 22 300 XIV, nr. 19) is bij die wijziging gekozen voor een landelijke indeling van de pachtnormen naar grondsoorten alsmede voor het bepalen van de individuele hoogst toelaatbare pachtprijs op basis van het voortbrengend vermogen van de grond. In verband met die motie is afgezien van een regionale indeling en een toepassing van de 2% netto-rendementssystematiek per object. Het gevolg hiervan was dat 2% netto rendement uitgangspunt was voor de berekening van de landelijke pachtnorm per grondsoort en niet voor de individuele hoogst toelaatbare pachtprijs per object.

Naar aanleiding van de motie Reitsma/Huys (Kamerstukken II, 1993/94, 23 400 XIV, nr. 5) is de bedoelde wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 geëvalueerd. Het resultaat van deze evaluatie is de Voorzitter van de Tweede Kamer bij brief van 10 maart 1994 toegezonden.

Als gevolg van deze evaluatie is de sierteelttoeslag afgeschaft bij wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 van 15 oktober 1994 (Stb. 1994, 709) omdat door de evaluatie duidelijk werd dat de hoogte van de sierteelttoeslag aanmerkelijk was gestegen als gevolg van de verhoogde basispachtwaarde.

Voorts heeft de voormalige Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil (verder te noemen: de Commissie) naar aanleiding van deze evaluatie verzocht een advies te geven over regionalisering van de pachtnormen in het kader van de verdere invulling van de 2% netto-rendements-systematiek.

De Commissie heeft op basis van een analyse van een aantal varianten in november 1994 een unaniem advies uitgebracht.

De Commissie adviseert de pachtprijs voor landbouwgrond op basis van 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende object te bepalen, uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik.

Voorts adviseert de Commissie dat, om te komen tot 2% netto rendement van het betreffende object, sommige eigenaarslasten kunnen worden doorberekend. Dit betreft, zoals ook besproken is in het Algemeen Overleg met de vaste Kamercommissie voor Landbouw, Natuurbeheer en Visserij op 14 september 1994 (Kamerstukken II, 1994/95, 23 900 XIV, nr. 6), 50% van de waterschapslasten voor zover door de waterschappen geen pachtersomslag is geheven.

Ook stelt de Commissie voor om ten hoogste 50% van de ruilverkavelingsrente dan wel van de landinrichtingsrente met een maximum van f 50,- per hectare aan de pachter door te berekenen. Tevens dienen de door publiekrechtelijke lichamen opgelegde lasten in

verband met onderhoudswerkzaamheden doorberekend te kunnen worden.

In het kader van een nieuwe systematiek waarbij de maximale pacht-prijs per object op basis van 2% van de vrije verkeerswaarde wordt toegepast, acht de Commissie onderscheid naar grondsoorten en onderscheid naar gras- en bouwland enerzijds en tuinland inclusief fruitteeltgrond anderzijds niet meer nodig. Ook aftrekposten en toeslagen (met uitzondering van de toeslag voor een boomgaard) kunnen volgens de Commissie afgeschaft worden.

Ten aanzien van tuinland stelt de Commissie dat de pachtnormen voor tuinland (exclusief fruitteeltgrond) op het huidige niveau gehandhaafd dienen te blijven.

De Commissie adviseert voorts om regionale pachtnormen vast te stellen om extreem hoge pachtprizen te voorkomen. Dit kan, aldus de Commissie, omdat regionaal gezien er een duidelijke samenhang bestaat tussen de bedrijfsuitkomsten in de agrarische sector en de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond.

De Commissie adviseert de regio's in te delen op basis van de landbouwgebiedsindeling 1991, de zogenaamde CBS-14 indeling (CBS, 1993, Landbouwgebiedsindeling 1991).

De Commissie stelt dat de 2% netto rendement voor de verpachter in het jaar 2001 bereikt dient te zijn en adviseert om de verhoging 15% te laten bedragen met een maximum van f 85,- per hectare. De Commissie kiest voor een verhoging van 15% om te voorkomen dat de verhogingen bij de komende wijzigingen van het onderhavige Pachtnormenbesluit te groot zullen zijn.

De verhoging zou naar het oordeel van de Commissie moeten gelden ten opzichte van de hoogst toelaatbare pachtprijs, zoals die gold vanaf 15 oktober 1994, de datum van inwerkingtreding van de laatste wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977.

Tot slot adviseert de Commissie om ten behoeve van een goede uitvoering door partijen de prijs van de vrije verkeerswaarde van het betreffende object op een formulier te laten vermelden en dit als bijlage bij het pachtcontract te voegen.

De Commissie heeft ongevraagd een unaniem advies uitgebracht betreffende de systematiek ter bepaling van de pachtprizen voor agrarische bedrijfswoningen. De Commissie heeft een nieuwe systematiek ontwikkeld om op basis van een geobjectiverde methode de hoogst toelaatbare pachtprijs vast te stellen. De nieuwe systematiek betreft een puntenstelsel dat vergelijkbaar is met het puntenstelsel dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (verder te noemen: VROM puntenstelsel) hanteert voor de vaststelling van de huurprijs voor woningen, maar houdt rekening met de bijzondere omstandigheden van agrarische woningen.

De Commissie vindt het van belang om de verhoging van de pachtprizen voor woningen geleidelijk aan te laten plaatsvinden. Omdat het pachten van een agrarische woning vaak onvermijdelijk samenhangt met het pachten van land, is de Commissie van mening dat het maximum bedrag dat bij het VROM puntenstelsel gehanteerd wordt, te hoog is om ook bij het agrarisch puntenstelsel te worden toegepast. De Commissie adviseert om in een aantal stappen in het jaar 2004 te komen tot het uiteindelijk gewenste bedrag per punt, zijnde het bedrag dat in het VROM puntenstelsel wordt gehanteerd minus f 0.75,-.

Het advies van de Commissie van november 1994 is richtinggevend geweest voor het onderhavige Pachtnormenbesluit.

§ 2. Adviezen

Het ontwerp-Pachtnormenbesluit 1995 is in maart 1995 voor advies naar het Landbouwschap en de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil gezonden.

a. Advies Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil

De Commissie geeft een unaniem advies.

De Commissie adviseert positief over de wijze waarop invulling is gegeven aan de 2% netto rendementssystematiek.

De Commissie kan instemmen met de invoering van de 2% netto rendementssystematiek voor tuinland, mits in die gevallen waarbij van een verlaging van de pachtprijs sprake zal zijn, de verlaging gefaseerd zal geschieden met een maximale verlaging van f 85,- per ha per jaar. Dit advies is overgenomen.

De Commissie adviseert om, overeenkomstig haar advies van november 1994, voor nieuwe pachtovereenkomsten direkt een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde, exclusief eigenaarslasten toe te passen.

Ook dit advies is overgenomen.

De Commissie is het eens met de wijze waarop de bepaling van de pachtprijs voor agrarische woningen geregeld is in artikel 6.

b. Advies Landbouwschap

Het Landbouwschap kan zich vinden in de systematiek van het onderhavige besluit voor wat betreft de regionalisering van de pacht-prijzen en een toepassing van de 2% netto-rendementssystematiek per object.

Het Landbouwschap vindt de voorgestelde stijging van 15% met een maximum van f 85,- fors, maar, gezien in het licht van de doelstelling om in het jaar 2001 een 2% netto rendement te bereiken, te billijken. Het Landbouwschap wenst te benadrukken dat in de resterende stappen een hogere stijging dan 15% niet aanvaardbaar is.

Het Landbouwschap adviseert, evenals de Commissie, in die gevallen waar een pachtprijsverlaging aan de orde is, een gefaseerde verlaging in te voeren.

Het Landbouwschap kan instemmen met het voorgestane punten-systeem dat afgeleid is van het VROM puntensysteem, voor de pachtprijs-vestiging van agrarische woningen. Het Landbouwschap is van mening dat gefaseerd naar een voor de landbouw gecorrigeerd bedrag per punt toegevoegd moet worden. De fasering, zoals vastgelegd in het advies van de Commissie dd november 1994, wordt onderschreven.

Het Landbouwschap kan zich niet vinden in de verhoging van 16.5 % voor bedrijfsgebouwen en stelt dat deze verhoging in geen enkele verhouding staat tot de gebruikswaarde van die gebouwen. Op basis van de gestegen eigenaarslasten komt het Landbouwschap tot een maximaal aanvaardbare verhoging van 8%, zeker gezien het feit dat de Commissie momenteel werkt aan een nieuw, op de landbouwsituatie toegesneden systeem.

Dit advies wordt niet overgenomen. In afwachting van de afronding van de ontwikkeling van een nieuw pachtstelsel voor agrarische bedrijfsgebouwen door de Commissie, blijft de oude systematiek – aansluiten bij de stijging van de huur voor gebouwen, zoals vastgesteld in de Huurwet (Stb. 1994, 567) – gehandhaafd en is de verhoging van 16.5 % doorgevoerd.

Ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuw gebouwde bedrijfsgebouwen, adviseert het Landbouwschap om een maximale duur, gekoppeld aan de economische levensduur van de gebouwen, te introduceren, omdat de op basis van artikel 3, zevende lid, vastgestelde pachtprizen bij het voortschrijden van de tijd in geen enkele verhouding meer tot de gebruikswaarde staan. Het feit dat de partijen onderling prijs en duur kunnen overeenkomen is volgens het Landbouwschap niet afdoende, omdat niet altijd van gelijkwaardige contractpartners kan worden gesproken.

Het systeem, zoals dat in het onderhavige Pachtnormenbesluit is vastgelegd, is gelijk aan het systeem zoals dat gold onder het regime van het Pachtnormenbesluit 1977.

Partijen komen ten aanzien van nieuw gebouwde bedrijfsgebouwen schriftelijk overeen, ook ten aanzien van de duur. Deze overeenkomst is onderhevig aan toetsing door de grondkamers. Deze toetsing van de verschillende onderdelen van de pachtprijsberekening ingevolge artikel 3, zevende lid, leidt in het algemeen in de praktijk tot pachtprizen voor die nieuw gebouwde bedrijfsgebouwen die in overeenstemming zijn met de feitelijke hoedanigheid en gebruikswaarde. Deze toetsing biedt dan ook voldoende waarborg tegen de door het Landbouwschap bedoelde onevenwichtigheid. Ik zie dan ook geen aanleiding het advies van het Landbouwschap te volgen.

§ 3. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

In dit artikel wordt ten behoeve van dit besluit de definitie gegeven van de vrije verkeerswaarde. Het betreft de waarde van de grond in onverpachte staat. De gebruiksmogelijkheden van de grond en de externe productieomstandigheden zijn in deze waarde verdisconteerd. Het toepassen per object van een aftrek voor externe productieomstandigheden, zoals geschiedde ingevolge het Pachtnormenbesluit 1977 is derhalve niet meer opportuun.

Het tweede lid bepaalt dat de pachtersinvesteringen buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de vrije verkeerswaarde. Immers, pachtersinvesteringen zoals drainage en cultuurtechnische maatregelen verhogen de verkeerswaarde van de grond. Indien als gevolg van de verhoging van de verkeerswaarde de hoogst toelaatbare pachtprijs ook omhoog zou gaan, zou de pachter de investeringen twee maal betalen.

Artikel 2

Als gevolg van de inwerkingtreding van artikel 19 van het wetsvoorstel tot wijziging van de Pachtwet, (Kamerstukken I, 1994/95, 22 705, nr. 99) is sprake van rechtstreekse doorwerking van een wijziging of vernieuwing van het Pachtnormenbesluit in de pachtprizen van reeds bestaande pachtovereenkomsten. Dit betekent dat van rechtswege nieuwe pachtprizen zullen gelden zodat partijen zich in beginsel niet meer tot de grondkamers hoeven te wenden.

In het eerste lid van artikel 2, is bepaald dat alle pachtprizen voor land zonder woningen of andere opstallen zoals die tussen partijen zijn vastgesteld, van rechtswege met 15% worden verhoogd met een maximum van f 85,-. Dit geldt voor alle situaties, zowel die waarin reeds de hoogst toelaatbare pachtprijs ingevolge het Pachtnormenbesluit 1977 wordt betaald, als ook voor de pachtprizen die nog niet op het niveau van de hoogst toelaatbare pachtprizen zijn vastgesteld.

Het maximum van f 85,- komt ongeveer overeen met de stijging van 15 % van de gemiddelde pachtprizen van rivierklei, zandgrond, dalgrond en veengrond. Door een maximum van f 85,- per hectare vast te stellen, wordt de stijging van de pachtprizen in de gebieden met hogere prijzen enigszins afgetopt.

Naast de verhoging van 15% met een maximum van f 85,- per hectare per jaar, kunnen een deel van de waterschapslasten en een deel van de landinrichtingsrente (artikelen 8 en 9, eerste lid) doorberekend worden, alsmede de publiekrechtelijke lasten, bedoeld in artikel 9, tweede lid van het onderhavige besluit.

Deze bepaling geeft criteria waardoor te hoge pachtprizen worden voorkomen.

In de eerste plaats geldt dat, indien de pachtprijs door de verhoging van 15% meer zou gaan bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde, de hoogst toelaatbare pachtprijs nooit meer kan zijn dan deze 2% van de waarde van dat betreffende land.

In de tweede plaats is een regionaal bepaald maximum ingesteld, de regionale pachtnorm. Deze geeft de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de desbetreffende regio weer. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grasland, bouwland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds. Indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale norm, dan geldt de regionale norm.

Het tweede lid van artikel 2 regelt die gevallen waarin sprake is van een hoogst toelaatbare pachtprijs die verlaagd wordt. Dit geldt voor gevallen waarbij 2% van de vrije verkeerswaarde voor het betreffende object is overschreden. Met name in het noorden van het land kan zich dit voor doen.

Indien sprake is van een verlaging, geschiedt de verlaging gefaseerd. Dat wil zeggen dat op grond van het onderhavige besluit sprake is van een maximale verlaging van 15% – met een maximum van f 85,- per ha per jaar – , mits de pachtprijs niet lager wordt dan 2 % van de vrije verkeerswaarde of de regionale norm die van toepassing is op het betreffende pachtobject, indien deze norm lager is dan 2% van de vrije verkeerswaarde.

Ook deze verlaging geschiedt van rechtswege.

Het derde lid regelt de wijze waarop de grondkamers de hoogst toelaatbare pachtprijs vaststellen voor die gevallen waarin één der partijen de grondkamers verzoekt de hoogst toelaatbare pachtprijs vast te stellen. In die gevallen wordt, om te voorkomen dat het traject tot het bereiken van een 2% netto rendement voor de verpachter relatief te lang duurt, door de grondkamers de hoogst toelaatbare pachtprijs als volgt vastgesteld. De grondkamers gaan uit van de hoogst toelaatbare pachtprijs zoals die gegolden zou hebben op het moment vóór inwerking-treding van dit besluit, te verhogen met 15% met een maximum van f 85,- per hectare per jaar.

Ook hier geldt dat de verhoging van 15% alleen toegepast kan worden indien geen overschrijding plaatsvindt van 2 % van de vrije verkeers-waarde en de regionale pachtnorm.

Voor de duidelijkheid zij vermeld dat, indien in de hoogst toelaatbare pachtprijs toeslagen verdisconteerd zijn die bij het onderhavige besluit zijn afgeschaft, de pachtprijs inclusief de afgeschafte toeslagen geldt als referentiepunt voor de wijziging.

De in bijlage I genoemde regio's zijn ingedeeld op basis van de landbouwgebiedsindeling 1991, de zogenaamde CBS-14 indeling (CBS, 1993, Landbouwgebiedsindeling 1991). Voor bouwland, grasland en

fruitteeltgrond wordt deze indeling gehanteerd met een nadere onderverdeling van 5 regio's. Deze indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek is gebaseerd op landbouw- structurele kenmerken van de onderscheiden regio's. De regio's zijn opgebouwd uit gemeenten. Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals dat is begrensd op 1 januari 1995.

De regionale normen zijn samengesteld op basis van door de Dienst Landinrichting en Beheer Landbouwgronden verzamelde gegevens over de vrije verkoopwaarde van landbouwgronden in de onderscheiden regio's. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van transacties van percelen groter dan 0.5 hectare, waarbij de koper agrariër is.

Met betrekking tot de regionale norm is voorts uitgegaan van de 80% grens. Dat wil zeggen dat 20% van de verhandelde oppervlakte met de hoogste grondprijzen buiten beschouwing is gelaten. Daarmee worden extreme grondprijzen niet bij de bepaling van de regionale pachtnorm betrokken. De regionale norm wordt bepaald door het gemiddelde van de laatste drie jaar (juli 1991 tot en met juni 1994) van de 80% grondprijzen te berekenen en daar 2% van te nemen.

Ook voor tuinland is het 2 % systeem toegepast en geldt een indeling in regio's. Omdat de grondprijzen voor tuinland, als gevolg van een hoger rendement per hectare, veel hoger liggen dan voor de andere categorieën, zijn er aparte regionale normen voor tuinland. Gegeven de verschillen in verkoopprijzen, is gekozen voor drie regio's, die gevormd worden door de regio's die gelden voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond te clusteren tot 3 grotere regio's.

De regionale norm voor tuinland wordt op dezelfde wijze berekend als de norm voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond, met dat verschil dat voor tuinland transacties van percelen, die kleiner zijn dan 0.25 hectare buiten beschouwing blijven.

De onderhavige verhoging van de pachtnormen zal leiden tot extra inkomsten voor de rijksoverheid. De extra inkomsten worden geraamd op 5.2 miljoen gulden in 1996, oplopend tot 7.4 miljoen gulden in het jaar 2001.

Artikel 3

Het eerste lid bepaalt dat pachtprijzen van bedrijfsgebouwen zoals zijn overeengekomen en door de grondkamer zijn goedgekeurd, van rechtswege met 16.5% omhoog gaan.

Het tweede lid is van toepassing op die situatie dat één der partijen aan de grondkamers verzoekt de hoogst toelaatbare pachtprijs vast te stellen. De vaststelling door de grondkamers geschiedt met inachtneming van het derde tot en met veertiende lid.

Voor het berekenen van de stijging van 16.5% is aangesloten bij de stijgingen van de huur voor gebouwen, zoals vastgesteld in de Huurwet (Stb. 1994, 567). Het Pachtnormenbesluit 1977 is op dit punt voor het laatst gewijzigd bij besluit van 15 oktober 1992. Dat betekent dat de stijgingen van de huur voor gebouwen over 1993, 1994, 1995 meegenomen moet worden, hetgeen neerkomt op een stijging van 16.5%.

Het vijfde lid is van toepassing op die situaties waar de doelmatigheid van de gebouwen steeds slechter wordt. In die gevallen dient een andere doelmatigheidsklasse gehanteerd te worden. In die gevallen is de verhoging minder dan 16.5%.

Aan het artikel is een veertiende lid toegevoegd dat de bepaling van artikel 7, eerste lid, van het Pachtnormenbesluit 1977 bevat, zodat bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs met de staat van onderhoud rekening gehouden kan worden.

Artikel 4

Voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt dat direkt een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pachtovereenkomst wordt verstaan een pachtovereenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij.

Ook hier geldt dat indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pachtnorm, de regionale norm als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

Artikel 5

In het eerste lid is de omschrijving gegeven van de hoogst toelaatbare pachtprijs.

Het tweede lid geeft de grondkamers, voor zover zij krachtens artikel 4 van de Pachtwet nadere regelen stellen, de bevoegdheid af te wijken van de in de artikelen 2,5, en 7 bedoelde bedragen, indien bijzondere omstandigheden daartoe nopen. De bepaling is overeenkomstig artikel 1, tweede lid, van het Pachtnormenbesluit 1977.

Artikel 6

Dit artikel bepaalt de hoogst toelaatbare pachtprijs voor een agrarische bedrijfswoning. Deze prijs wordt vastgesteld aan de hand van een puntenstelsel waarbij de kwaliteit van de woningen wordt weergegeven in punten. Het puntenstelsel bevordert een objectieve en redelijke bepaling van de pachtprijs van agrarische bedrijfswoningen, waarbij rekening gehouden is met enerzijds de pachtprijsstijging voor de pachter en anderzijds het te behalen rendement voor de verpachter.

De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt vastgesteld door het aantal punten met een bepaald bedrag te vermenigvuldigen.

In het onderhavige besluit wordt per punt een bedrag van f 5,- per maand berekend. Dit zal neerkomen op een gemiddelde stijging van 15%. In sommige gevallen zal echter sprake kunnen zijn van een hogere stijging. Ook zullen verlagingen kunnen voorkomen. Het stelsel is in bijlage II aan dit besluit toegevoegd.

In het puntenstelsel wordt de staat van onderhoud van de bedrijfswoningen meegewogen. Een apart artikel daarvoor, zoals in het Pachtnormenbesluit 1977, artikel 7, eerste lid, is derhalve niet meer nodig.

Door de invoering van dit puntenstelsel kan nog geen sprake zijn van een van rechtswege doorwerking van de onderhavige pachtnormen voor woningen.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de toeslag die de verpachter in bepaalde gevallen mag berekenen aan de pachter in verband met boomopstanden en is gelijk gebleven aan het corresponderende artikel (artikel 4) in het Pachtnormenbesluit 1977.

Artikelen 8 en 9

In het Pachtnormenbesluit 1977 konden op grond van de artikelen 2a en 3 sommige eigenaarslasten worden doorberekend. Zoals hierboven gesteld, is het uitgangspunt van het onderhavige Pachtnormenbesluit een netto rendement voor de verpachter van 2% van de verkeerswaarde van onverpachte grond.

Op grond van het onderhavige Pachtnormenbesluit kan de verpachter, overeenkomstig het Pachtnormenbesluit 1977, naast de verhoging van 15% met een maximum van f 85,-, maximaal 50% van de waterschapslasten zoals in het betreffende jaar is vastgesteld aan de pachter doorberekenen. Om dubbele betaling te voorkomen kan de doorberekening alleen geschieden indien geen pachtersomslag door de waterschappen wordt geheven.

Overeenkomstig artikel 3, vijfde lid, van het Pachtnormenbesluit 1977 kan ook de landinrichtingsrente dan wel in voorkomende gevallen de ruilverkavelingsrente (in die gevallen waar de verschuldigde rente voortvloeit uit de vóór de Landinrichtingsrente geldende Ruilverkavelingswet 1954) doorberekend worden aan de pachter met een maximum van f 50,- per ha per jaar. Het door te berekenen percentage is op 50% gesteld. In dit verband zij nog opgemerkt dat, zoals te doen gebruikelijk, de landinrichtings- dan wel ruilverkavelingsrente, opgelegd wegens overbedeling, financiering van opstallen en andere factoren die uitsluitend in de vermogenssfeer van de eigenaar liggen, voor de doorberekening buiten beschouwing dienen te blijven.

Op basis van artikel 3, derde lid, van het Pachtnormenbesluit 1977 was het mogelijk bepaalde lasten door te berekenen om de lasten die door de publiekrechtelijke lichamen aan de verpachter waren opgelegd voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden, die voordien ten laste van de pachter kwamen, door te kunnen berekenen. Hierbij moet worden gedacht aan slootonderhoud. Ook in het onderhavige pachtnormenbesluit kunnen deze lasten doorberekend worden aan de pachter op basis van artikel 9. Het zijn lasten die samenhangen met het feitelijke gebruik van het perceel.

Bij een wijziging van de hoogte van de waterschapslasten, kan maximaal 50% hiervan doorberekend worden aan de pachter voor zover de pachtersomslag niet is geheven.

Bij een wijziging van de hoogte van de Landinrichtingsrente kan maximaal 50% hiervan doorberekend worden aan de pachter met een maximum van f 50,- per jaar.

Investerings, gedaan door de verpachter die verdisconteerd zijn in de vrije verkeerswaarde van de grond, zullen niet meer doorberekend kunnen worden. Op grond van het Pachtnormenbesluit 1977 was een toeslag mogelijk voor die gevallen waarin de verpachter de aanleg bekostigde van drainage, ondergrondse aanvoer voor beregening, infiltratie of irrigatie en verbetering (onder-)bemaling. Deze zaken verhogen de waarde van het betreffende perceel en zijn derhalve verdisconteerd in de vrije verkeerswaarde. Om dubbeltelling te voorkomen worden bovengenoemde toeslagen in het onderhavige besluit afgeschaft en kunnen niet meer apart aan de pachter worden doorberekend.

Artikel 7, tweede lid, van het Pachtnormenbesluit 1977 waarin geregeld was dat in geval de pachtprijs vooruit betaald werd er een bepaalde aftrek toegepast kon worden, is vervallen. In de praktijk is gebleken dat onderlinge afspraken gemaakt kunnen worden omtrent een vermindering van de pachtprijs in geval van vooruitbetaling.

Artikel 10

Dit artikel is overeenkomstig artikel 8 van het Pachtnormenbesluit 1977.

Artikel 11

Gelet op de hoeveelheid wijzigingen die in het Pachtnormenbesluit 1977 aangebracht zouden moeten worden, is gekozen voor vaststelling van een nieuw besluit. Het Pachtnormenbesluit 1977 wordt ingetrokken.

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,
J. J. van Aartsen

BIJLAGE 1

Tabel 1. Regionale normen in guldens per ha per jaar voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond.

REGIO		
nr.	Naam	Norm in gulden
1.	Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten*: De Marne Eemsmond Loppersum het Bildt Ferwerderadeel Franekeradeel Harlingen Kollumerland Leeuwarderadeel Menaldumadeel Dongeradeel	655
2.	Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten: Delfzijl Appingedam Reiderland Menterwolde Scheemda Winschoten Slochteren Haren Bellingwedde Hoogezand-Sappemeer Veendam Pekela Stadskanaal Vlagtwedde Assen Beilen Norg Oosterhesselen Rolde Sleen Smilde Vries Westerbork Zuidlaren Zweeloo Anloo Borger Emmen Gasselte Gieten Odoorn	525
3a.	Noordelijk weidegebied met uitzondering van het weidegebied in Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Winsum Groningen Zuidhorn Bedum Ten Boer Grootegast Marum Leek Littenseradiel Bolsward	640

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Gaasterlân-Sleat Skarsterlân Nijefurd Boarnsterhim Leeuwarden Lemsterland Sneek Wûnseradiel Wymbritseradiel	
	Achtkarspelen Dantumadeel Heerenveen Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Tytsjerksteradiel Weststellingwerf	
	Ameland Schiermonnikoog Terschelling Vlieland	
	Eelde Peize Roden Diever Dwingeloo Havelte Meppel Nijeveen Ruinen Ruinerwold Vledder De Wijk Zuidwolde	
3b.	Weidegebied Overijssel, bestaande uit de gemeenten:	1010
	Dalfsen Genemuiden Hasselt Heino Kampen Nieuwleusen IJsselham Staphorst Steenwijk Brederwiede IJsselmuiden Zwartsluis Zwolle	
4a.	Oostelijk veehouderijgebied met uitzondering van het zuidelijk zandgebied in Drenthe en noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten:	1230
	Almelo Ambt Delden Borne Denekamp Diepenheim Enschede Goor Haaksbergen Hellendoorn Hengelo Lossler	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Markelo Oldenzaal Ootmarsum Rijssen Stad Delden Tubbergen Vriezenveen Weerselo Wierden Bathmen Deventer Diepenveen Holten Olst Raalte Wijhe Angerlo Brummen Doesburg Hummelo en Keppel Rheden Steenderen Voorst Beuningen Druuten Duiven Groesbeek Heerewaarden Rijnwaarden Heumen Millingen aan de Rijn Ubbergen West Maas en Waal Westervoort Wijchen Zevenaar	
	Aalten Bergh Borculo Didam Dinxperlo Doetinchem Eibergen Gendringen Gorssel Groenlo Hengelo Lichtenvoorde Lochem Neede Ruurlo Vorden Warnsveld Wehl Winterswijk Wisch Zelhem Zutphen	
4b.	Zuidelijk zandgebied in Drenthe, bestaande uit de gemeenten: Coevorden Dalen Hoogeveen Schoonebeek	550
4c.	Zuidelijk zandgebied in noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten:	825

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Avereest Gramsbergen Den Ham Hardenberg Ommen	
5.	Centraal veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten: Elburg Epe Hattem Heerde Oldebroek Barneveld Ede Ermelo Harderwijk Hoevelaken Nijkerk Putten Scherpenzeel Nunspeet Amerongen Leusden Maarn Renswoude Rhenen Veenendaal Woudenberg	1215
6.	IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten: Urk Noordoostpolder Lelystad Dronten Almere Zeewolde Wieringen Wieringermeer	1035
7a.	Westelijk Holland, Noord-Holland bestaande uit de gemeenten: Haarlemmermeer Aalsmeer Amsterdam Amstelveen Uithoorn Anna Paulowna Bergen Den Helder Schoorl Texel Zijpe Andijk Wester-Koggenland Drechterland Stede Broec Enkhuizen Harenkarspel Heerhugowaard Hoorn	835

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Langedijk Medemblik Niedorp Obdam Opmeer Noorder-Koggenland Schagen Venhuizen Wervershoof Wognum	
	Alkmaar Bennebroek Beverwijk Bloemendaal Castricum Egmond Haarlem Heemskerk Heemstede Heiloo Limmen Velsen Zandvoort	
7b.	Westelijk Holland, Zuid-Holland, bestaande uit de gemeenten:	1235
	Barendrecht Heerjansdam Hendrik-Ido-Ambacht Maassluis Albrandswaard Ridderkerk Rotterdam Rozenburg Schiedam Vlaardingen Zwijndrecht	
	Ter Aar Alkemade Leiden Leiderdorp Leidschendam Jacobswoude Voorburg Voorschoten Warmond Liemer Zoetermeer Zoeterwoude	
	Boskoop Rijnwoude	
	Hillegom Katwijk Lisse Noordwijk Noordwijkerhout Oegstgeest Rijnsburg Sassenheim Valkenburg Voorhout Wassenaar	
	Bergschenhoek Berkel en Rodenrijs	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Bleiswijk Capelle aan den IJssel Delft 's-Gravenhage 's-Gravenzande Monster De Lier Maasland Naaldwijk Nieuwerkerk aan den IJssel Nootdorp Pijnacker	
	Rijswijk Schippluiden Waddinxveen Wateringen Zevenhuizen-Moerkapelle	
8.	Waterland en Droogmakerijen, bestaande uit de gemeenten:	710
	Akersloot Beemster Edam-Volendam Graft-De Rijk Haarlemmerliede en Spaarnwoude Waterland Landsmeer Oostzaan Purmerend Schermer Uitgeest Wormerland Zaanstad Zeevang	
9.	Hollands/Utrechts weidegebied, bestaande uit de gemeenten:	1050
	Abcoude Breukelen Nieuwegein Woerden Montfoort Loenen Loosdrecht Lopik Maartensdijk De Ronde Venen Oudewater IJsselstein	
	Amersfoort Baarn Bunschoten Eemnes Soest	
	Blaricum Bussum Diemen 's-Graveland Hilversum Huizen Laren Muiden Naarden Nederhorst den Berg Ouder-Amstel Weesp	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Alphen aan den Rijn Bergambacht Bodegraven Gouda Krimpen aan den IJssel Nederlek Moordrecht Nieuwkoop Ouderkerk Reeuwijk Schoonhoven Vlist	
	Alblasserdam Graafstroom Vianen Giessenlanden Gorinchem Liesveld Hardinxveld-Giessendam Leerdam Zederik Nieuw-Lekkerland Papendrecht Sliedrecht	
10.	Rivierengebied, bestaande uit de gemeenten:	1075
	Bemmel Elst Gendt Huissen Nijmegen	
	Arnhem Buren Culemborg Dodewaard Echteld Geldermalsen Neerijnen Lingewaal Heteren Kesteren Lienden Maurik Renkum Rozendaal Tiel Valburg Wageningen	
	Ammerzoden Brakel Hedel Kerkwijk Maasdriel Rossum Zaltbommel	
	De Bilt Bunnik Cothen Doorn Driebergen-Rijsenburg Houten Langbroek Leersum	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Wijk bij Duurstede Zeist	
	Harmelen Maarsse Utrecht Vleuten-De Meern	
	's-Hertogenbosch Heusden Sprang-Capelle Vlijmen Vught Waalwijk Woudrichem Aalburg	
11a.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zeeland, bestaande uit de gemeenten:	745
	Brouwershaven Bruinisse Noord-Beveland Tholen Zierikzee Duiveland Middenschouwen Westerschouwen	
	Arnemuiden Borsele Domburg Goes Kapelle Valkenisse Reimerswaal Mariekerke Middelburg Veere Vlissingen Westkapelle	
	Sluis-Aardenburg Axel Hontenisse Hulst Oostburg Sas van Gent Terneuzen	
11b.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zuid-Holland, en Noord-Brabant, bestaande uit de gemeenten:	900
	Brielle Dordrecht 's-Gravendeel Hellevoetsluis Binnenmaas Cromstrijen Oud-Beijerland Westvoorne Spijkenisse Strijen Korendijk Bernisse	
	Dirksland Goedereede Middelharnis	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Oostflakkee	
	Dinteloord en Prinsenland Fijnaart en Heijningen Klundert Nieuw-Vossemeer Standdaarbuiten Steenbergen Willemstad Zevenbergen	
	Dussen Werkendam	
12.	Zuidwest Brabant, bestaande uit de gemeenten:	1180
	Bergen op Zoom Etten-Leur Halsteren Hoeven Huijbergen Ossendrecht Oudenbosch Oud en Nieuw Gastel Prinsenbeek Putte Roosendaal en Nispen Rucphen Woensdrecht Wouw	
	Breda Nieuw-Ginneken Rijsbergen Zundert	
13a.	Zuidelijk veehouderijgebied, met uitzondering van Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten:	1350
	Geertruidenberg 's Gravenmoer Hooge en Lage Zwaluwe Made en Drimmelen Oosterhout Raamsdonk Terheijden Teteringen Waspik	
	Alphen en Riel Baarle-Nassau Bergeyk Bladel en Netersel Chaan Diessen Eersel Goirle Hilvarenbeek Hoogeloon Hooge en Lage Mierde Luyksgestel Moergestel Oost-, West- en Middelbeers Reusel Riethoven Vessem Westerhoven	
	Berkel-Enschot	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Best	
	Boxtel	
	Dongen	
	Drunen	
	Den Dungen	
	Eindhoven	
	Esch	
	Geldrop	
	Gilze en Rijen	
	Haaren	
	Heeze	
	Helvoirt	
	Liempde	
	Loon op Zand	
	Oirschot	
	Oisterwijk	
	Sint Michielsgestel	
	Tilburg	
	Udenhout	
	Valkenswaard	
	Veldhoven	
	Waalre	
	Boxmeer	
	Cuijk	
	Grave	
	Lith	
	Mill en Sint Hubert	
	St. Anthonis	
	Oss	
	Ravenstein	
	Landerd	
	Vierlingsbeek	
	Aarle-Rixtel	
	Asten	
	Bakel en Milheeze	
	Beek en Donk	
	Berlicum	
	Boekel	
	Budel	
	Deurne	
	Maasdonk	
	Gemert	
	Heesch	
	Helmond	
	Leende	
	Lieshout	
	Maarheeze	
	Mierlo	
	Nuenen	
	Rosmalen	
	Schijndel	
	Sint-Oedenrode	
	Someren	
	Son en Breugel	
	Uden	
	Veghel	
13b.	Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten:	1020
	Arcen en Velden	
	Beesel	
	Belfeld	
	Bergen	
	Broekhuizen	
	Echt	
	Grubbenvorst	
	Haelen	

REGIO		Norm in gulden
nr.	Naam	
	Heel Helden Heythuysen Horst Hunsel Kessel Maasbracht Maasbree Meerlo-Wanssum Roerdalen Meijel Ambt Montfort Mook en Middelaar Nederweert Gennep Roermond Roggel en Neer Sevenum Stramproy Swalmen Tegelen Thorn Venlo Venray Weert	
14.	Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Beek Born Brunssum Eijsden Geleen Gulpen Heerlen Kerkrade Maastricht Margraten Meerssen Nuth Schinnen Onderbanken Simpelveld Sittard Stein Susteren Landgraaf Vaals Valkenburg aan de Geul Voerendaal Wittem	1020

* Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals begrensd op 1 januari 1995.

Tabel 2 Regionale norm in guldens per hectare per jaar voor tuinland

REGIO		norm (in guldens)
nr.	Naam	
I.	Westelijk Holland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 7a en 7b in tabel 1.	3535
II.	Zuidwest Brabant en Zuidelijk veehouderijgebied, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 12, 13a en 13b in tabel 1.	1900
III.	Overig Nederland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5, 6, 8, 9, 10, 11a, 11b, 14 in tabel 1.	1730

PUNTENSTELSEL AGRARISCHE BEDRIJFSWONINGEN

		+	-
1.	Vertrekken ^b (woonkamer, slaapkamer, keuken bijkeuken ^c , badkamer) begane grond ^d		
	woonkamer(s) ^e .. x .. = m ² : .. m ² x 1 pt =	..	pt
	.. m ² x 0,5 pt =	..	pt
	slaapkamer(s) ^f .. x .. = m ² : .. m ² x 1 pt =	..	pt
	.. m ² x 0,5 pt =	..	pt
	badkamer .. x .. = m ² : .. m ² x 1 pt =	..	pt
	keuken .. x .. = m ² : .. m ² x 1 pt =	..	pt
	bijkeuken .. x .. = m ² : .. m ² x 1 pt =	..	pt
	m ² ..		pt
	1e etage ^{d g}		
	slaapkamer(s) ^h .. x .. = m ² : .. m ² x 0,9 pt =	..	pt
	.. x .. = m ² : .. m ² x 0,5 pt =	..	pt
	badkamer .. x .. = m ² : .. m ² x 0,9 pt =	..	pt
	m ²	..	pt
	2e etage ^{d g}		
	slaapkamer(s) ⁱ .. x .. = m ² : .. m ² x 0,75 pt =	..	pt
	.. m ² x 0,4 pt =	..	pt
	m ² ..		pt
	zolder ^g .. m ² (max. 80 m ²) x 0,5 pt = (max. 40 punten)	..	pt
	vliering c.q. zolder met vlizo-trap of losse trap (max. 5 pt)	..	pt
		..	pt
		..	pt
2.	Bijruimten (kelder, bergruimte)		
	kelder .. m ² x 0,5 pt (max. 10 pt)	..	pt
	berging .. m ² x 0,5 pt (max. 10 pt)	..	pt
3.	Garage ^j max. 12 pt (0,3 pt tot 0,6 pt per m ²)	..	pt
4.	Woonvorm Afhankelijk van de van het eigen bedrijf ondervonden hinder: max. -10 pt		- pt
5.	Keukeninrichting ten minste 2 pt ^k ; max. 12 pt	..	pt
6.	Sanitair		
	toilet(ten) .. à 3 pt = pt		
	wastafel(s)/fonteintje(s) .. à 1 pt = pt		
	douche .. à 4 pt = pt		
	bad .. à 6 pt = pt		
	bad/douche .. à 7 pt = pt		
	luxueuze c.q. complete ¹ uitvoering max. +5 pt = pt +	---	pt
7.	Centrale verwarming/warmwatervoorziening max. 20 pt	..	pt

		+	-
8.	Muren spouw of meer dan 1½-steens 0 pt steens of 1½-steens max -8 pt halfsteens/overige max -15 pt		- pt - pt
9.	Isolatie (gevels, dak, vloer, beglazing) max. 15 pt	..	pt
10.	Nutsvoorzieningen niet aangesloten op riolering max. -4 pt niet aangesloten op aardgas max. -6 pt niet aangesloten op waterleiding -10 pt niet aangesloten op elektriciteit -10 pt		- pt - pt - pt - pt
11.	Af wegens ondoelmatige inrichting max. 10 pt hoge energiebehoefte max. 5 pt ontbreken beschoten kap max. 5 pt staat van onderhoud max. 10 pt vochtproblemen max. 5 pt veroudering ^m max. 25 pt	..	pt pt pt pt pt pt
12.	Woonomgeving ⁿ (negatieve factoren) - grote afstand tot openbare weg - geen of onvoldoende openbaar vervoer binnen loopafstand - afstand tot basis- en middelbaar onderwijs groter dan loopafstand resp. fietsafstand - afstand tot winkels voor dagelijkse levens- behoeften groter dan 2 kilometer - geen of onvoldoende stedelijke voorzieningen binnen 10 kilometer - hinderlijke situatie - overige omstandigheden die het woongenot nadelig beïnvloeden (totaal max. -40 pt)		- pt - pt - pt - pt - pt - pt - pt - pt
13.	Woonomgeving ⁿ (positieve factoren) bijvoorbeeld fraaie ligging max. +10 pt	..	pt pt
14.	Wooncomfort verbeterende omstandigheden (Voorzover functioneel en niet reeds hierboven in aanmerking genomen) bijvoorbeeld vrijstaande woning, ligging tuin, ruime hal/gang/overloop, enz. max. +20 pt	..	pt
		A .. B ..	pt .. pt
Totaal (A-B) .. pt per maand à f 5,- = f			
Totaal per jaar = f			

NB: a. Door of voor rekening van de pachter gedane investeringen blijven buiten beschouwing en tellen dus niet mee voor de bepaling van de pachtwaarde.

b. Gerekend voorzover de hoogte 1.50 meter of meer is.

c. Afhankelijk van de concrete situatie kan de bijkeuken ook onder 2. Bijruimten worden gewaardeerd

d. Vloeroppervlakte hal, gang, toilet, overloop en trappenhuis blijft buiten beschouwing.

e. Woonkamer tot en met 50 m²: 1 pt/m²

oppervlakte boven 50 m²: 0,5 pt/m²

f. Slaapkamer tot en met 25 m²: 1 pt/m²

oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt/m²

g. Uitgaande van aanwezigheid vaste trap en gerekend voorzover de hoogte 1.50 meter of meer is.

- h. Slaapkamer tot en met 25 m²: 0,9 pt/m²
oppervlakte boven 25 m²: 0,5 pt/m²
- i. Slaapkamer tot en met 25 m²: 0,75 pt/m²
oppervlakte boven 25 m²: 0,4 pt/m²
- j. De garage moet als zodanig aanwezig en in gebruik zijn in vrij staande of in afgescheiden ruimte met deur.
- k. Indien pachter verouderde keukeninrichting, die verpachter ter beschikking had gesteld, heeft vervangen.
 - l. Bijvoorbeeld: betegeling, mengkranen.
- m. Ouder dan 15 jaar. Voorts renovatie door verpachter verdisconteren, mede in relatie tot de hoogte van de betreffende investering.
- n. Het gaat om externe omstandigheden.
- o. Het gaat om interne omstandigheden.